

VIIMSI VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Viimsi

8. november 2016 nr 693

Äigrumäe külas, kinnistu Allika tee 3
detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade
kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb eesmärgist moodustada planeeritavale kinnistule, aadressiga Allika tee 3, kaks elamukrunti ja määrata krundi ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering vastab üldplaneeringu kohasetele maakasutuse juhtotstarvetele – territooriumi osal, kuhu soovitakse elamukrunti moodustada, on Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringuga määratud väikeelamu reservmaa juhtotstarve, lisaks jäävad planeeritavale kinnistule ka väikeelamumaa- (olemasolevate hoonete alune maa), kaitsemetsa maa-, raudtee reservmaa/haljasala maa- ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarbed. Kinnistut läbib üldplaneeringu kohaselt ka perspektiivne tee, mis on kavandatud tulevikus ühendama Randvere teed Muuga teega. Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, mille kohaselt on üksikelamukrundi vähim lubatud suurus 1500 m². Planeeritav ala asub kompaktse asustusega territooriumil (tiheasustus), kus ehitamise aluseks on üldplaneeringu kohaselt kehtiv detailplaneering.

Planeeringuga hõlmatava kinnistu suurus on 29 000 m² (2,9 ha), millest ligikaudselt 10 000 m² (1,0 ha) suurune maa-ala paikneb üldplaneeringu kohasel väikeelamumaa ja väikeelamu reservmaa juhtotstarvetega alal. Detailplaneeringuga moodustatakse 2,9 hektari suurusele kinnistule kaks üksikelamumaa kasutamise sihtotstarbega krunti, ülejäänud maa-alale määratakse krundi kasutamise sihtotstarbed vastavuses üldplaneeringu kohaste maakasutuse juhtotstarvetega. Elamukrundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti määratakse kinnistut läbiva tee kasutamise tingimused, naaberkinnisasjale juurdepääsu tagamiseks, tehnovõrkude asukohad, haljastuse põhimõtteline lahendus ja vajadusel vertikaalplaneerimine. Detailplaneeringuga lahendatakse peamiselt planeerimiseseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 12, 17 ja 20 määratud ülesanded, mille loetelu võib detailplaneeringu koostamisel uute asjaolude ilmnemisel täiendada.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Kavandatav tegevus on Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Muuga küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringute „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ ja „Rohevõrgustik ja miljööväärtuslikud alad“ kohane. Detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu

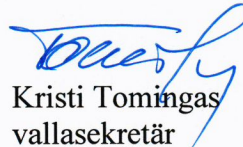
inimese tervist ja heaolu, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Täpsemad keskkonnatingimused kavandatu elluviimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus. Eeltoodule tuginedes ei viida eraldi menetlusena läbi KSH eelhindamist KSH menetluse algatamise üle otsustamiseks.

Arvestades, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane, otsustab detailplaneeringu algatamise Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punkti 2 kohaselt vallavalitsus.

Eeltoodu alusel ja juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2 ja § 128 lõikest 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lõikest 3, Viimsi Vallavolikogu 27.04.2016 määruse nr 17 „Planeerimisseaduse rakendamine Viimsi vallas“ § 4 punktist 2 ja lähtudes huvitatud isiku Eha Preesi 29.06.2015 taotlusest (registreeritud valla dokumendiregistris numbriga 10-10/3676):

1. Algatada detailplaneering Äigrumäe külas kinnistul Allika tee 3, kahe üksikelumumaa krundi ja ühe kaitseotstarbelise metsa maa krundi moodustamiseks ja elamukrundi ehitusõiguse määramiseks ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, krundi tehnovõrkudega varustamise põhimõtete lahendamiseks, lisaks naaberkinnisasjale Allika tee 5 juurdepääsu tingimuste määramiseks ning planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktides 1 – 9, 11 – 13, 17 ja 20 sätestatud ülesannete lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale.
3. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist kinnistu Allika tee 3 detailplaneeringule.
4. Kooskõlastatud detailplaneering tuleb esitada vallavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise kuupäevast arvates. Vallavalitsus võib põhjendatud taotluse alusel pikendada detailplaneeringu esitamise tähtaega. Taotlus detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamiseks tuleb esitada hiljemalt kaks kuud enne detailplaneeringu esitamise tähtaja lõppemist. Kui detailplaneering ei ole tähtaegselt esitatud, kaotab detailplaneeringu algatamise korraldus kehtivuse.
5. Korralduse ja sellega seotud dokumentidega on võimalik tutvuda etteteatamisel Viimsi Vallavalitsuses.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korraldust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär

Detailplaneering koostatakse planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu ja üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ elluviimiseks.

3. Detailplaneeringu koostamise ülesanne:

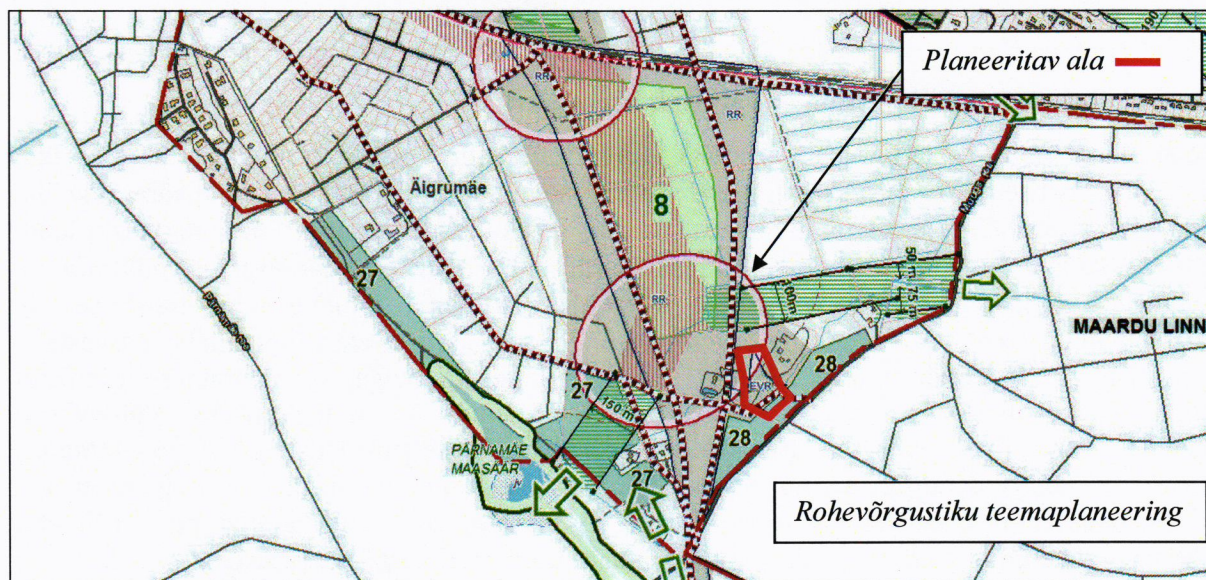
Detailplaneeringu koostamise ülesanne on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine; krundi hoonestusala määramine; krundi ehitusõiguse määramine; detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine; ehitise ehituslike tingimuste määramine; ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse põhimõtete määramine; haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine; kuja määramine; kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine; müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine; servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine; eespool loetletud ülesannete elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine, muud planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

4. Vastavus üldplaneeringule:

Detailplaneeringuga kavandatav vastab Äigrumäe küla, Laiaküla küla ja osaliselt Metsakasti küla üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarvetele – territooriumi osal, kuhu soovitakse uut elamukrunti moodustada on ette nähtud väikeelamu reservmaa juhtotstarve. Lisaks jäävad planeeritavale kinnistule väikeelamumaa (olemasolevate hoonete osas), kaitsemets, perspektiivse raudtee reservmaa/kaitsehaljastuse maa ja haljasala maa. Kinnistut läbib üldplaneeringu kohaselt ka perspektiivne tee, mis on kavandatud tulevikus ühendama Randvere teed Muuga teega.

Detailplaneering vastab üldplaneeringu teemaplaneeringule „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“, piirkonna üksikelamukrundi vähim lubatud suurus on 1500 m².

Detailplaneering ei sisalda vastuolu üldplaneeringu teemaplaneeringuga „*Miljööväärtuslikud alad ja rohevõrgustik*“, sest kinnistu osa, mida soovitakse hoonestada jääb rohevõrgustiku puhveralale, kus on lubatud maakasutuse realiseerimine vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.



5. Nõuded detailplaneeringu koostamiseks:

5.1 Vastuvõtmiseks esitatav detailplaneering koostada mitte vanemale kui 1 aasta vanusele topo-geodeetilisele alusplaanile, mõõtkavas 1:500. Juhul kui detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise vahele jääb enam kui 1 aasta, tuleb teostada geodeetilisele alusplaanile muudatuste mõõdistamine ja maamõõdufirma poolt tuleb võtta võrguvaldajatelt uued kooskõlastused. Mõõdistus peab ulatuma vähemalt 20 meetrit planeeringuala piirist väljapoole. Mõõdistuse peab olema koostanud litsentseeritud maamõõdufirma vastavalt vabariigis kehtivale korrale ja see peab olema vallavalitsusele üle antud 10-ne päeva jooksul töö valmimisest. Töö esitada keskkonna- ja planeerimiseametile toimikuna ja CD-l. Kui topo-geodeetiline alusplaan ei ole vallas registreeritud, siis detailplaneering läbivaatamisele ei kuulu.

5.2 Planeeringualasse kuulub kinnistu Allika tee 3 (89001:010:0114).

5.3 Planeerimisel arvestada üldplaneeringu teemaplaneeringu „Viimsi valla üldiste ehitustingimuste määramine. Elamuehituse põhimõtted.“ nõudeid (leitav valla kodulehelt: http://www.viimsivald.ee/public/ww_vana/Teemaplan_Seletuskiri.pdf).

5.4 Maa-alale on lubatud moodustada kokku kaks üksikelumukrunti ja üks kaitseotstarbelise metsa maa krunt. Elamukrundile on lubatud määrata ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruseliste abihoonete ehitamiseks. Kõrguse ja korruste arvu määramisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ §-des 18 ja 30 sätestatust.

5.5 Krundi suurim lubatud täisehituse protsent on kuni 20%, vähim lubatud uue krundi suurus on 1500 m². Üksikelamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ümbritseva maapinna keskmisest kõrgusmärgist, abihoonetel kuni 5,0 meetrit. Põhihoone (üksikelamu) hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest määrata 7,5 meetrit. Abihoonete määramisel lähemale kui 5 meetrit krundi piirist, esitada naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

5.6 Hoone arhitektuursete tingimuste määramisel arvestada sobivust ehitatud keskkonda. Uute hoonete paigutamisel krundile lähtuda väärtuslikust kõrghaljastusest, naaberkrundidel asuvate hoonete kaugusest, perspektiivse sõidutee ja raudtee koridoridest, raudtee kaitsehaljastuse reservmaast ja muudest krundi eripäradest. Hoonestusala uuele põhihoonele tuleb määrata väljapoole perspektiivse raudtee reservmaad ja raudtee kaitsehaljastuse reservmaad.

5.7 Detailplaneeringuga lahendada juurdepääs moodustatavale elamukrundile ja naaberkrundile Allika tee 5.

5.8 Parkimine lahendada krundisiseseelt.

5.9 Planeeringus näha ette müra leevendavad meetmed hoone projekteerimisel. Lähedusse jääb suure liiklusintensiivsusega Muuga tee ning üldplaneeringuga on planeeritud kinnistule Allika tee 3 Muuga teed Randvere teega ühendav perspektiivne sõidutee ning perspektiivne Rail Baltica kiirraudtee trass.

5.10 Detailplaneeringuga nähe ette projektikohased leevendusmeetmed Muuga teest lähtuva müra vähendamiseks ja tagada nende rakendamine hoonete projekteerimisel.

5.11 Kuna kinnistu jääb perspektiivse Rail Balticu raudtee reservmaale ja raudtee kaitsehaljastuse reservmaale, tuleb detailplaneeringu seletuskirjas ja joonistel fikseerida, et kinnistu igakordsed omanikud on teadlikud, et kinnistu asub perspektiivse raudteekoridori mõjualas, kus raudtee rajamisega võivad kaasneda tavapärasest intensiivsemad häiringud (müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet, põhja- ja pinnasevee režiimi muutused jms).

5.12 Detailplaneeringuga määrata krundi haljastuse põhimõtteline lahendus. Maapinna üldise kõrguse muutmine pole lubatud, lubatud on vajadusel üksnes vähimal vajalikul määral vahetult hoonete alla jäävatel krundi osadel. Vajadusel esitada detailplaneeringu koosseisus vertikaalplaneerimise joonis.

5.13 Detailplaneeringuga määrata tingimused krundi piirdeaia asukohale, materjali(de)le ja tihedusele. Piire ei tohi olla läbipaistmatu, üldplaneeringu kohaselt on piirdeaia suurim lubatud kõrgus 1,2 meetrit.

5.14 Lahendada sademevee ärajuhtimine.

5.15 Vee ja reovee kanalisatsiooni lahendus planeerida vastavalt ÜVK arengukavale ja AS-i Viimsi Vesi tehnilistele tingimustele.

5.16 Laiaküla küla elamumaad ja elamumaade reservmaad asuvad kõrge või kohati väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega aladel. Radooniohu täpsustamiseks tuleb enne üksikelamu projekteerimist määrata pinnase radoonisisaldus ja vastavalt mõõtmistulemustele rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse sisseimbumise tõkestamiseks.

5.17 Detailplaneeringu graafilise osa koosseisus esitada eraldiseisvalt tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude joonis (M 1:500), haljastuse lahendus (võib olla põhijoonisel), vajadusel vertikaalplaneerimise joonis ning vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, et detailplaneeringu avalikustamisel ja otsustamisel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.

5.18 Planeeringu vormistamisel kasutada ruumilise planeerimise leppemärke (2013), mis on kohandatud kaasaegsete nõuetega ja on leitavad Rahandusministeeriumi kodulehelt: <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

5.19 Detailplaneering esitada vastuvõtmiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt (jooniste vormistus nõutav formaadis *.dwg või *.dgn, avalikustamiseks *.pdf) ning kehtestamiseks minimaalselt viies eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt. Digitaalsed failid peavad olema L-EST-koordinaatsüsteemis ja vastama antud asukoha koordinaatidele.

6. Vajalikud uuringud:

6.1 Topo-geodeetilised uuringud

6.2 Maapinna radoonisisalduse uuring

7. Vajalikud kooskõlastused:

7.1 Põhja-Eesti Päästkeskus

8. Kirjalikud seisukohad:

8.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

8.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

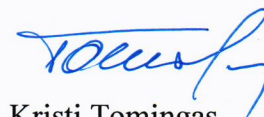
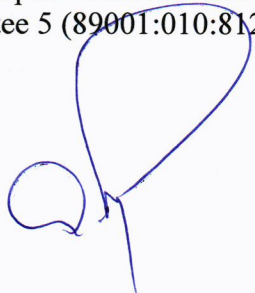
9. Kaasatavad isikud:

9.1 Planeeringuala kinnisasjade omanikud

9.2 Olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude valdajad

9.3 Kinnistu Allika tee 5 (89001:010:8120) omanikud

Alvar Ild
vallavanem



Kristi Tomingas
vallasekretär